



TRIBUNALE DI FIRENZE
SEZ. V CIVILE

COLLEGIO FALLIMENTARE

FALLIMENTO R.F. N. 108/2014

GIUDICE DELEGATO: Dott. ssa Rosa Selvarolo

CURATORE: Dott. ssa Cristina Di Girolamo

ORDINANZA DI VENDITA

IL GIUDICE DELEGATO

- vista l'istanza che precede;
- visti gli articoli 104-ter e 107 l. fall. in relazione agli artt. 490 e 569 e ss. c.p.c.;
- visto il programma di liquidazione approvato;
- ritenuto opportuno procedere, conformemente alle disposizioni del c.p.c., alla vendita senza incanto del compendio immobiliare di proprietà del fallimento n.108/2014, individuato nell'istanza che precede e con le modalità ed alle condizioni proposte dal curatore nell'istanza che precede;
- esaminati gli atti della procedura, ed in particolare la perizia di stima e la documentazione agli atti;
- tenuto conto delle valutazioni eseguite dall'esperto;

ORDINA

la

*******VENDITA SENZA INCANTO*******

del seguente bene immobile di proprietà del fallimento n. 108/2014:

LOTTO UNICO:

Piena proprietà di un fabbricato posto in Comune di Castelfiorentino, frazione Petrazzi, Località Olmo, Via di Monte Olivo n. 65, e precisamente un appartamento per civile abitazione posto al piano secondo ed ultimo, servito dalle scale a comune, composto da ingresso, cucina pranzo, disimpegno, camera e bagno con doccia per un totale di circa 50 mq, oltre a quota parte di locale di sgombero posto al primo piano denominato "latrina", oltre quota parte di un resede a comune con

altri beni estranei alla procedura pari a 1.920 mq, che circonda l'edificio condominiale di cui il bene fa parte.

L'immobile presenta un buono stato di manutenzione ed è libero.

Il tutto censito al Catasto del Comune di Castelfiorentino, come segue:

Catasto Fabbricati: Foglio 71: - particella 133, sub 505

Catasto Terreni: Foglio 71: - particella 131

L'immobile posto in vendita è meglio descritto nella perizia di stima e nella successiva integrazione consultabili presso la cancelleria fallimentare, lo studio del curatore e sul sito www.astegiudiziarie.it. L'immobile risulta essere libero da persone e cose.

CONDIZIONI DI VENDITA

I beni e diritti sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, e servitù attive e passive. La vendita deve intendersi a corpo e non a misura, e quindi le eventuali differenze di misura non potranno dare luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità ex art. 2922 c.c., anche con riferimento alla L. n. 47/85 e successive modifiche, nonché al D.P.R. n. 380/2001, a vincoli o servitù, abitabilità, licenze, permessi, e autorizzazioni di qualsivoglia genere, nonché alle disposizioni in materia di sicurezza dei luoghi e degli impianti ivi esistenti. Eventuali adeguamenti per difformità alle prescrizioni di legge, ad atti e regolamenti saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

I beni in vendita sono meglio descritti in ogni loro parte nella perizia estimativa in atti che fa fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto.

In relazione alla conformità urbanistica ed all'abitabilità dei beni, si rimanda alla perizia in atti, ribadendo che la vendita dell'immobile avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alle norme di cui alla legge n. 47/1985 nonché al D.P.R. n. 380/2001.

Ad esclusive cura e spese dell'aggiudicatario saranno anche tutti gli oneri per la rimozione e/o lo smaltimento degli eventuali beni mobili, materiali e sostanze di qualsiasi tipo, e quant'altro fosse presente nel fabbricato e nel terreno oggetto della presente vendita al momento della consegna, la cui proprietà, salvo diversa comunicazione del curatore, passerà in ogni caso all'acquirente congiuntamente al complesso immobiliare.

La partecipazione alla procedura competitiva di vendita comporta la conoscenza di quanto riportato nella perizia e nelle sue eventuali integrazioni, negli altri documenti allegati, nella presente ordinanza e nell'avviso di vendita, e costituisce accettazione delle condizioni di vendita.

Farà carico agli offerenti dimostrare la loro identità personale e i poteri di firma in caso di offerta per conto di società o ente.

Si precisa che la consegna dei beni è prevista entro tre mesi dalla firma del decreto di trasferimento.

SPESE ED ONERI FISCALI

Gli oneri fiscali (Iva, registro, ipotecarie e catastali, bolli) e tutte le altre spese relative alla vendita (trascrizione in conservatoria del decreto di trasferimento, voltura catastale e compenso al tecnico incaricato per trascrizione, voltura e cancellazioni, bolli su copie autentiche ecc.) sono a carico

dell'acquirente, fatta eccezione esclusivamente per le spese vive di cancellazione dei gravami e i relativi bolli che sono a carico della procedura fallimentare.

La vendita dei lotti è esente IVA ai sensi dell'art.10, comma 1, n. 8-bis, D.P.R. 633/1972.

La base imponibile è data dal prezzo di aggiudicazione.

Tuttavia, ai sensi del combinato disposto dell'art. 52, comma 4, 5 e 5b del TUR e dell'art. 1, comma 497 L. 23/12/2005, n. 266, modificato prima dal comma 21 dell'art. 35, D.L. 4 luglio 2006, n. 223 e poi dal comma 309 dell'art. 1, L. 27 dicembre 2006, n. 296 soltanto in caso di cessione del lotto unico nei confronti di persone fisiche che non agiscano nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali, e che lo adibiscano a pertinenza dell'immobile ad uso abitativo, la base imponibile è determinata dalla minor somma tra prezzo di aggiudicazione e rendita catastale rivalutata (del 5%) e moltiplicata per 120 (nel caso in cui l'immobile sia adibito a pertinenza di abitazione diversa dalla prima casa) o per 110 (nel caso in cui l'immobile sia adibito a pertinenza della prima casa). In caso di acquisto del lotto unico come pertinenza di civile abitazione l'imposta di registro, comunque, ai sensi dell'art. 10, comma 2, D.Lgs. 14/03/2011, n. 23, non può essere inferiore all'importo di €. 1.000,00.

In caso di variazione di aliquota o di imposizione per intervenute modifiche legislative successive alla pubblicazione dell'avviso di vendita, sarà onere dell'acquirente corrispondere le somme per oneri tributari nelle misure e con le modalità che saranno vigenti all'atto del decreto di trasferimento, senza responsabilità per la procedura e senza diritto alla risoluzione della vendita.

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLA PROCEDURA COMPETITIVA

Gli interessati all'acquisto dovranno depositare entro le ore 12,00 del giorno antecedente l'udienza fissata per l'apertura delle buste, presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Firenze, offerta di acquisto in bollo in busta chiusa.

L'offerta dovrà essere accompagnata dal deposito della cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto, da effettuarsi a mezzo bonifico bancario sul conto intestato a "Curatela Fallimento n. 108/2014" sulle coordinate che saranno comunicate dal Curatore.

Lotto Unico:

Prezzo Base d'asta: Euro 31.104,00

Base d'asta per le offerte residuali: Euro 27.994,00

Aumento minimo: Euro 3.200,00

Deposito cauzionale: Euro 3.200,00

REGOLE COMUNI

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571, comma 3, c.p.c.

Essa deve contenere:

- se l'offerente è persona fisica: il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale (ed eventualmente la partita Iva se l'offerta viene effettuata nell'ambito dell'esercizio di impresa o professione), il domicilio, lo stato civile, un recapito telefonico ed un indirizzo e-mail o PEC; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

- se l'offerente è una società o un soggetto diverso persona fisica: la denominazione, la sede legale, il codice fiscale, la partita Iva, l'indirizzo di posta elettronica certificata, se disponibile (o, in mancanza, un indirizzo di posta elettronica ordinaria, se disponibile) e le generalità del legale rappresentante;

- l'indicazione del bene per il quale l'offerta è proposta;

- l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore, a pena d'inefficacia, all'offerta minima sopra indicata;

- l'indicazione del termine di pagamento del prezzo che non potrà comunque essere superiore a 90 (novanta) giorni dalla data dell'accoglimento.

All'offerta dovranno essere allegati, oltre agli assegni circolari non trasferibili costituenti la cauzione, come in precedenza indicato, i seguenti documenti:

- fotocopia di documento di identità dell'offerente (e dell'eventuale coniuge in regime di comunione legale dei beni) se si tratta di persona fisica;

- se l'offerente è una società, certificato di iscrizione nel Registro delle Imprese, copia del documento di identità di chi ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e parteciperà alla gara e, qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri.

Il tutto in busta chiusa e senza segni di riconoscimento all'esterno. Il Cancelliere ricevente l'offerta provvederà ai sensi dell'art. 571, ultimo comma, c.p.c., annotando anche data ed ora del deposito.

Le offerte non saranno efficaci nei casi espressamente previsti dall'art. 571, 2° comma, c.p.c.

DATA E LUOGO APERTURA DELLE BUSTE

Le buste contenenti le offerte presentate saranno aperte all'udienza fissata per il giorno 10-7-2025 ore 13.20, ai sensi degli artt. 571 ss. c.p.c., nell'ufficio del Giudice Delegato al fallimento, presso il Tribunale di Firenze.

MODALITA' DI AGGIUDICAZIONE

A) NEL CASO DI OFFERTE ALMENO PARI ALLA BASE D'ASTA PRINCIPALE

In caso di unica offerta, pari almeno alla base d'asta (principale), si procederà all'aggiudicazione.

In presenza di più offerte, almeno pari alla base d'asta (principale) si procederà immediatamente alla gara tra gli offerenti, partendo dall'offerta più alta con rilancio minimo obbligatorio dell'importo sopra indicato.

Nell'ipotesi in cui nessuno degli offerenti intenda partecipare alla gara, il bene sarà aggiudicato all'offerta più alta (se uguale o superiore al prezzo base), ovvero nell'ipotesi in cui siano state presentate più offerte uguali e valide, il bene sarà aggiudicato all'offerta depositata per prima (sempre se uguale o superiore al prezzo base).

Si potrà procedere all'accoglimento dell'offerta presentata dall'unico offerente o dal maggior offerente anche se non comparso.

B) NEL CASO DI OFFERTE RESIDUALI

Nell'ipotesi in cui non sia stata presentata alcuna offerta almeno pari alla base d'asta principale, saranno esaminante le offerte residuali pervenute, che siano almeno pari alla base d'asta per le offerte residuali.

In caso di unica offerta, anche pari alla base d'asta (per le offerte residuali), si procederà all'aggiudicazione.

In presenza di più offerte almeno pari alla base d'asta (per le offerte residuali), si procederà immediatamente alla gara tra gli offerenti, partendo dall'offerta più alta con rilancio minimo obbligatorio dell'importo sopra indicato.

Nell'ipotesi in cui nessuno degli offerenti intenda partecipare alla gara, il bene sarà aggiudicato all'offerta più alta, ovvero nell'ipotesi in cui siano state presentate più offerte uguali e valide, il bene sarà aggiudicato all'offerta depositata per prima nel rispetto del limite minimo dell'offerta.

Si potrà procedere all'accoglimento dell'offerta presentata dall'unico offerente o dal maggior offerente anche se non comparso.

Ove a seguito della gara tra gli offerenti si determini una aggiudicazione per un importo almeno pari alla base d'asta (principale), tale aggiudicazione dovrà intendersi definitiva, con tutti gli effetti sopra previsti per le offerte almeno pari alla base d'asta (principale).

Nell'ipotesi invece in cui l'aggiudicazione avvenga per un importo inferiore alla base d'asta (principale) ma comunque superiore alla base d'asta per le offerte residuali, tale aggiudicazione non sarà definitiva, in quanto l'offerta resterà ferma per l'offerente per il termine di 60 giorni decorrenti dall'aggiudicazione provvisoria, termine entro il quale la Procedura dovrà comunicare con lettera raccomandata a.r. o PEC se intende o meno accettare l'offerta residuale; la ricezione di tale comunicazione determinerà l'aggiudicazione a tutti gli effetti.

TRASFERIMENTO DEL BENE

In ogni caso l'accoglimento dell'offerta non produrrà alcun effetto e non farà sorgere alcun diritto fino alla firma del decreto di trasferimento da parte del Giudice Delegato.

Ai sensi dell'art. 107, 4° comma, l. fall., il curatore potrà sospendere la vendita ove, nelle more del perfezionamento della medesima, ovvero fino alla firma del decreto di trasferimento, gli pervenga

formale offerta irrevocabile d'acquisto (con contestuale deposito della cauzione del 10% nelle forme di cui sopra), migliorativa per un importo non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo contenuto nell'offerta oggetto di accoglimento.

In tal caso si procederà ad una nuova gara, invitando gli interessati a competere sulla nuova offerta in aumento, col rilancio minimo come sopra descritto.

Ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla relativa gara, sarà accolta l'offerta contenente l'aumento non inferiore al 10%.

Il Giudice Delegato ha il potere di sospendere o comunque di impedire il perfezionamento della vendita ai sensi e per gli effetti di quanto previsto dall'art. 108,1° comma, 1. fall.

In tutti i casi in cui non si perfezioni la vendita per gli effetti degli artt. 107 o 108 L.F., all'acquirente spetta solo il diritto alla restituzione di quanto versato, escluso espressamente ogni altro diritto o risarcimento di sorta.

VERSAMENTO SALDO PREZZO

Il saldo prezzo dovrà essere versato a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato a "Curatela Fallimento n. 108/2014" sulle coordinate che verranno comunicate dal Curatore entro il termine indicato nell'offerta, termine che comunque non potrà essere superiore a 90 (novanta) giorni dalla data di accoglimento dell'offerta; se l'offerta non contiene l'indicazione del termine, il versamento dovrà in ogni caso essere effettuato entro 90 (novanta) giorni dalla data dell'accoglimento dell'offerta.

Nello stesso termine e con le stesse modalità dovrà essere versato il "fondo spese", ovvero l'importo dovuto dall'acquirente per gli oneri fiscali e per le altre spese di vendita a suo carico che sarà comunicato dal Curatore. Se l'acquirente intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione o mediante apposita dichiarazione scritta contenente l'attestazione della sussistenza dei requisiti di legge, da comunicare al Curatore nei cinque giorni successivi.

Con le modalità sopra precisate, l'acquirente, su richiesta del curatore ed anche dopo il decreto di trasferimento, dovrà versare l'eventuale integrazione al fondo spese.

E' applicabile, per il versamento del prezzo, l'art. 585 c.p.c..

Il decreto di trasferimento sarà emesso dal Giudice Delegato dopo il pagamento del saldo prezzo ed il versamento dell'importo comunicato dal Curatore quale "fondo spese".

DISPONE

- che della presente ordinanza di vendita sia dato avviso ai sensi dell'art. 490 c.p.c. –comma 1;
- che il Curatore provveda a pubblicare un estratto della presente ordinanza (avviso di vendita);

- almeno 45 giorni prima della data di apertura delle buste sul sito web www.astegiudiziarie.it, ed eventualmente su altri siti a scelta del Curatore;

- che il curatore, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 107, comma 3, l. fall., notifichi un estratto della presente ordinanza ai creditori ipotecari e a quelli comunque muniti di privilegio speciale iscritto sull'immobile;

- che sia consentita la visita dell'immobile posto in vendita;

- che il curatore si avvalga eventualmente, per la predisposizione della documentazione di vendita e per la promozione della stessa, dei servizi resi dalla società "Rete Aste S.r.l." previa presentazione di preventivo di spesa per gli eventuali servizi che saranno richiesti e con pagamento dopo l'incasso del saldo prezzo.

Firenze 14/04/2025

Il Giudice

dott.ssa Rosa Selvarolo